

감정평가서

의뢰인 : 서울동부지방법원 사법보좌관 황인재

건명 : 염성빈 외 1인 소유물건(2024타경1402)

번호 : (HI240905-02201)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

하이테크 감정평가법인 주식회사
대표 김제프용진 (인)

서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 1305호
TEL. (02)6401-0706 FAX. (02)6971-9586

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명 날인합니다.

감정평가사
김다영

(인)

하이테크 감정평가법인(주) 대표

김제프용진

(인)

감정평가액	금 일십삼억삼천만원整 (₩1,330,000,000)					
의뢰인	서울동부지방법원 경매7계		평가목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	염성빈 외 1인 (2024타경1402)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일자	
(기타참고사항)	-		2024.09.13	2024.09.13	2024.09.13	
평가 내역	공 부		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면 적 (수 량) (㎡)	종 별	면 적 (수 량) (㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1개호 <이	구분건물	1개호 여	- 백>	1,330,000,000
	합 계					1,330,000,000
심사 의견	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 송파구 거여동 소재 “덕수고등학교” 동측 인근에 소재하는 공동주택(아파트) “포레나송파 제1714동 제15층 제1502호”에 대한 평가로서, 서울동부지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준

1) 감정평가 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 13일로 함.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2024년 09월 13일에 실지조사를 하여 대상물건 및 주위환경, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4) 감정평가조건

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지			서울특별시 송파구 거여동 651 포레나송파 제1714동				
용도			공동주택(아파트)		사용승인일		2021-08-06
면적			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	이용상황
기호	층	호					
가	15	1502	75.6	22.93	98.53	46.059	아파트

4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀 원 요청에 따라, 본건의 명세표상 토지 건물의 가액배분은 「집합건물구분평가지 토지·건물배분비율에관한지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표를 참고하여 의거 배분하였음. 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사에도 불구하고, 관계인의 폐문·부재로 인하여 건축물현황도면, 외부 관찰 및 인근 동유형의 표준적 이용 등을 참고하여 평가하였는바, 참고하시기 바람.

나. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하여 감정평가하였는바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산정

1. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준 및 선정

인근지역에 위치하며, 위치적·물적 유사성이 인정되고, 시점수정과 사정보정 가능성이 있는 거래사례 중 등기사항전부증명서상 실제 소유권 이전된 거래사례로서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례<A>를 선정함.

2) 거래사례

<출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원KAIS 등>

기호	소재지 지번	층 /호	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	매매시점 사용승인일
A	송파구 거여동 597 송파 레이크파크 호반써밋 I	제1207동 제9층 제901호	108.8119	72.3581	1,500,000,000	13,785,257	2024-03-28 2022-01-28
B	송파구 거여동 654 송파위례리슈빌	제108동 제3층 제303호	105.4624	63.4671	1,380,000,000	13,085,232	2024-01-10 2021-10-12
C	송파구 거여동 654 송파위례리슈빌	제107동 제2층 제203호	105.4624	63.4671	1,450,000,000	13,748,976	2023-11-07 2021-10-12

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 최근 부동산 시장의 가격수준 등을 비교적 잘 반영하고 있는 것으로 판단되어 별도의 보정요인은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 서울특별시 송파구 아파트 매매가격지수를 기준으로 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래의 지수를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시 미발표된 분기의 지수는 직전 분기의 지수를 기준으로 추정하였음.

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
아파트 지역 : 서울특별시 송파구 (24.03.28~24.09.13)	1.04326	2024.03.28 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 99.4 2024.09.13 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 103.7 시점수정치 : $103.7/99.4 \approx 1.04326$

※ 거래시점 : 2024.03.28, 2024년02월 지수를 적용 함

※ 기준시점 : 2024.09.13, 2024년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년07월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인비교

- 기호(1)/사례 A

구 분	조 건	격차율(본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.22	전유부분의 면적 및 층별효용 등에서 본건은 사례보다 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
		1.220	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준가격 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보 정	시점수 정	가치형성 요인비교	전유면적	산출가격	감정평가액
가	13,785,257	1.000	1.04326	1.220	75.6	1,326,444,397	1,330,000,000

6. 기타 참고자료

1) 인근 평가사례

기 호	소재지	동 /층 /호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	사용승인일
a	송파구 거여동 651 포레나송파	제1704동 제14층 제1405호	66.83	법원 경매	1,150,000,000	17,207,841	2023-05-23	2021-08-06
b	송파구 거여동 651 포레나송파	제1704동 제1층 제102호	66.83	담보	1,170,000,000	17,507,108	2022-08-05	2021-08-06
c	송파구 거여동 651 포레나송파	제1704동 제2층 제203호	66.83	기타 담보	1,208,000,000	18,075,714	2022-02-22	2021-08-06
d	송파구 거여동 651 포레나송파	1701동 10층 1005호	70.65	법원 경매	1,240,000,000	17,551,309	2023-02-02	2021-08-06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 및 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준	비 고
본건 및 인근	17,500,000원/㎡ 내외 (신축년도, 대지권면적, 층별·위치별 효용, 경과년수, 구조, 평형, 조망 등에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.)	전용면적 기준

III. 감정평가액 결정 및 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사
례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액
을 다음과 같이 결정하였음.

기호	감정평가액(원)	비고
가	1,330,000,000	-

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목 및 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부 사 정	감 정 평 가 액	비 고
1 <							

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 송파구 거여동 소재 “위례솔중학교” 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 공원, 근린생활시설, 학교 등이 혼재되어 있는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통상황은 보통인 편임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)골크리트평지붕 16층건 내 제15층 제1502호로서,

외벽 : 석재 마감 등

내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등

창호 : 샷시 마감 등임.

4. 이용상태

아파트로 이용 중임.

5. 설비내역

급배수/위생설비, 개별난방설비, 전기설비, 엘리베이터설비, 주차장설비 등이 구비되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트건부지로 이용 중임.

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

7. 인접 도로상태 등

본건 단지는 북서측으로 위례북로, 남서측으로 위례송파로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(2020-07-07)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(2020-07-07)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(2023-03-02)<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역(2023-03-02)<교육환경 보호에 관한 법률> , 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 공익용산지<산지관리법> , 보전산지<산지관리법> , 과밀억제권역<수도권정비계획법> , 택지개발지구(세부사항 주거정비과 문의)<택지개발촉진법>

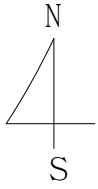
9. 공부와의 차이

—

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

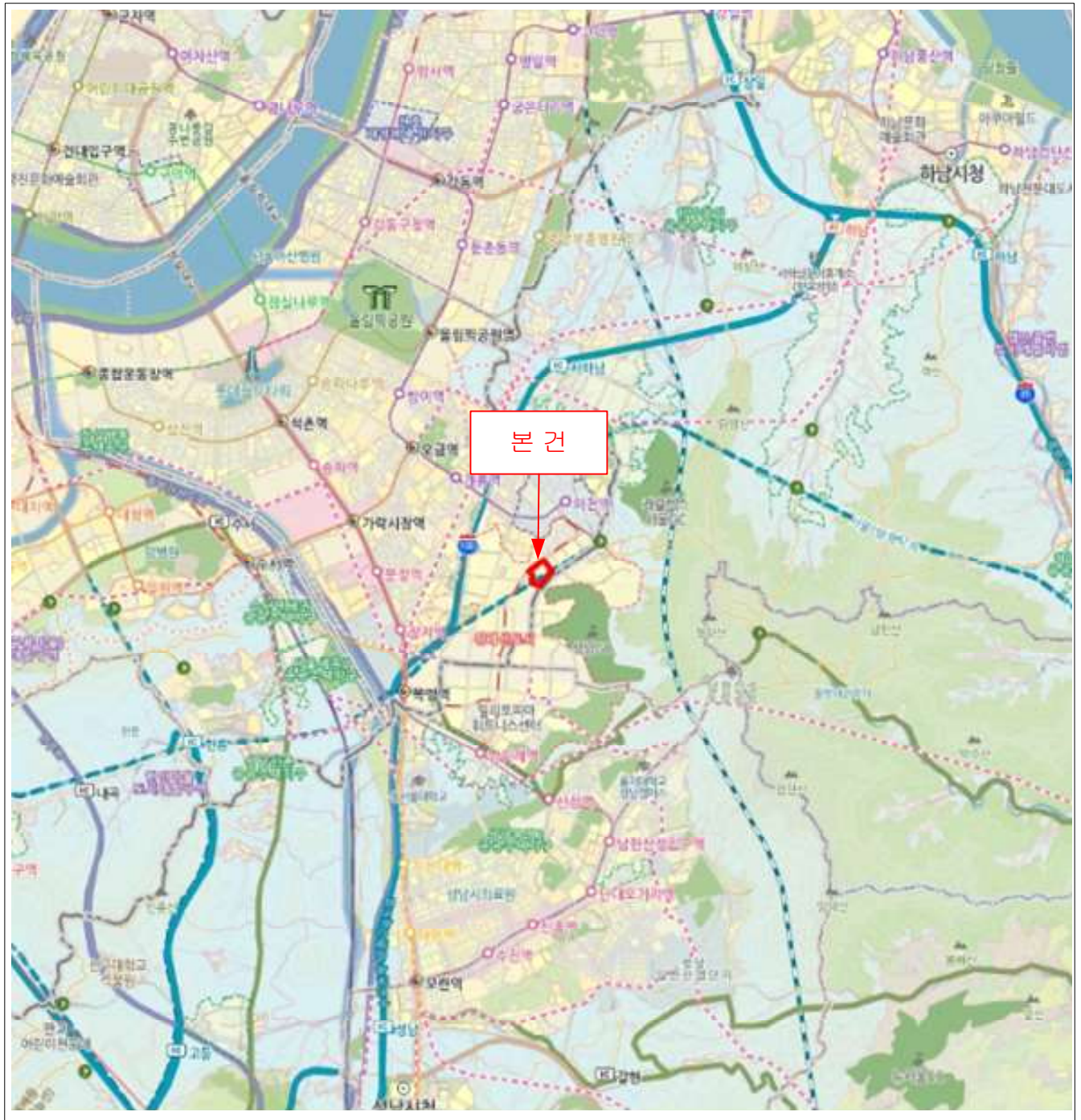
본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 인해 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 집합건축물 대장상 현황도면, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 작성되어 실제 이용상태는 내부 구조도와 상이할 수 있는 바, 경매 입찰시 재확인바람.

광역위치도

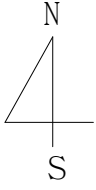


소재지

서울특별시 송파구 거여동 651 포레나송파 제1714동 제15층 제1502호



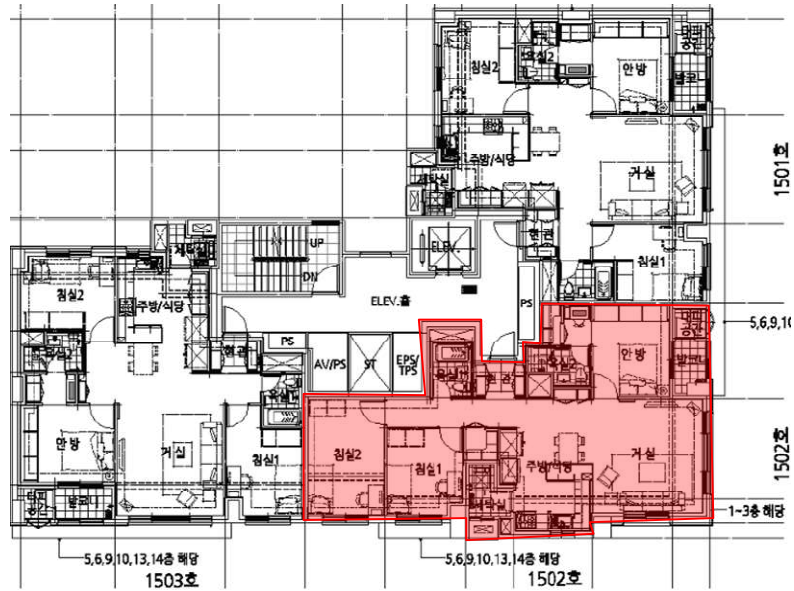
상 세 위 치 도



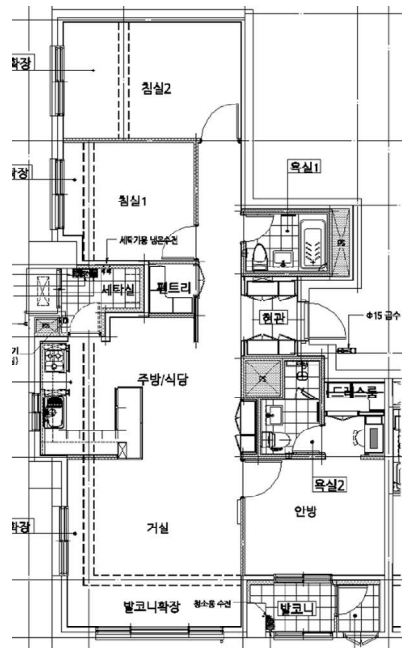
소재지	서울특별시 송파구 거여동 651 포레나송파 제1714동 제15층 제1502호
-----	--



건물개황도 및 내부구조도



< 제15층 호별배치도 >



<제15층 제1502호 내부구조도 >

사 진 용 지



[본건 건물이 속한 전경]



[본건 건물이 속한 전경]

사 진 용 지

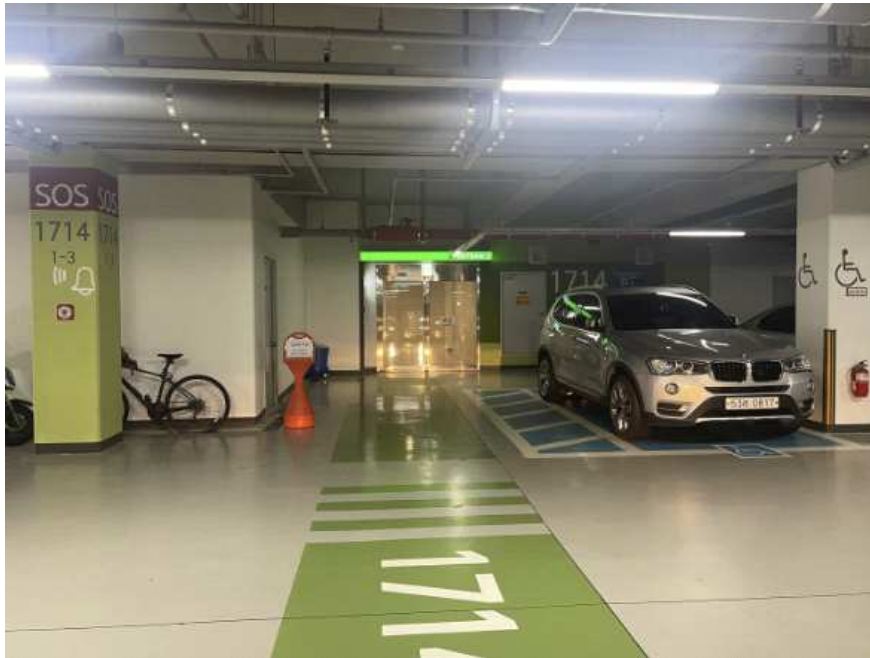


[본건 건물 출입구 전경]



[본건 현관문]

사 진 용 지



[본건 주차장]



[본건 주위 전경]

하이테크 감정평가법인 주식회사

서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 1305호 T.(02)6401-0706 F.(02)6971-9586

문서번호 : HI240905-02201

시행일자 : 2024.09.19

수 신 : 서울동부지방법원 사법보좌관
황인재

참 조 : -

선 결			지 시	
접 수	일 자 시 간		결 제 · 공 람	
	번 호			
처리과				
담당자				

제 목 : 감정평가 회보

1. 귀하의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서2024.09.05자 귀 제 『 2024타경1402 』 호로 의뢰하신 『 여성
빈 외 1인 소유물건(2024타경1402) 』 건이 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무
에 참고하시기 바랍니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 (e-mail 발송) 끝.

하이테크 감정평가법인 주식회사

대표 김제프용진

청 구 서

감정평가서번호 : HI240905-02201

서울동부지방법원 사법보좌관 황인재 귀하

일금 일백삼십사만오천삼백원정 (₩ 1,345,300)

2024.09.05자 귀 제 『 2024타경1402 』 호로 의뢰하신 『 염성빈 외 1인 소유물건(2024타경1402) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	986,300	● 평 가 수 수 료● 1. 국토부훈령 "감정평가업자의 보수에 관한 기준"을 준수하였음.
(나) 실 비	여 비	212,000	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	15,000	
	기 타 실 비	-	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		237,000	
합 계(가 + 나)		₩ 1,223,000	천원미만 절사
부 가 가 치 세		122,300	
총 계		₩ 1,345,300	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩ 1,345,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(HI240905-02201)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

KB국민은행

532001-01-294849

하이테크감정평가법인(주)

2024.09.19

하이테크 감정평가법인 주식회사

서울특별시 강남구 영동대로 511 트레이드타워 1305호

TEL.(02)6401-0706

FAX.(02)6971-9586